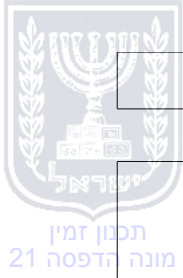


הוראות התכנית

תכנית מס' 508-1108513

הוספת שימושים זכויות וקומות בשטח למבנים ומוסדות ציבור



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי קרית אונו
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שטחים למבנים ומוסדות ציבור הם בעלי חשיבות גדולה עבור תושבי העיר ותפקידם לענות על צרכי השירותים העירוניים הניתנים לתושבים בכל תחומי החיים. שטחים אלו מייצרים מקומות מפגש קהילתיים ברמה השכונתית והעירונית. בעיר קריית אונו המהווה מוקד משיכה עבור תושבי בקעת אונו, ולכן עליהם לתת מענה רחב יותר. מטרת תכנית זו היא לתת מענה לתוספת שטחי ציבור בשטחים קיימים ומתוכננים בהתאם להנחיות תכנית המתאר הכוללת, תוך התייחסות למרחב המתוכנן, הגידול הצפוי במס' יח"ד ובמספר התושבים. התכנית ביוזמת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אונו והיא חלה על כל העיר. מטרת התכנית הינן:

1. שינוי קווי בניין ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לקו בניין "0" לדרך, שצ"פ ומגרש שכן ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
2. התכנית מוסיפה שימושים, זכויות וקומות בהתאם לאמור בתכנית המתאר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת שימושים זכויות וקומות בשטח למבנים ומוסדות
ציבור

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

508-1108513 מספר התכנית

5,374.400 דונם שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א), (4), 62א (ג)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קרית אונו
קואורדינאטה X	186611
קואורדינאטה Y	662871

1.5.2 תיאור מקום

כלל המבנים ומוסדות הציבור בתחום מרחב התכנון של העיר קרית אונו

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית אונו - חלק מתחום הרשות: קרית אונו

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כל מרחב התכנון של העיר קרית אונו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

אור יהודה, גבעת שמואל, גני תקוה, יהוד-מונוסון, מצפה אפק, פתח תקוה, רמת גן



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/2/4. הוראות תכנית תמא/2/4 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
תתל/ 103	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 103. הוראות תכנית תתל/ 103 תחולנה על תכנית זו.	10659	9882		11/07/2022
תתל/ 70 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 70 / א. הוראות תכנית תתל/ 70 / א תחולנה על תכנית זו.	7546	7716		18/07/2017
תתל/ 70 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 70 / ב. הוראות תכנית תתל/ 70 / ב תחולנה על תכנית זו.	8290	11849		16/06/2019
קא/ 412	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קא/ 412 ממשיכות לחול.	6369	2338		30/01/2012
508-0643635	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 508-0643635. הוראות תכנית 508-0643635 תחולנה על תכנית זו.	10815	11684		20/09/2022

הערה לטבלה:

התוכנית משנה את כל התוכניות החלות על המגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, על סוגיהם בעיר.



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אבישי גרינטל		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 25000	1		אבישי גרינטל		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית לתכנון ובניה אונו	קרית אונו	רבין יצחק	41	03-5311246	03-5311246	

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית לתכנון ובניה אונו	קרית אונו	רבין יצחק	41	03-5311246	03-5311246	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבישי גרינטל		גרינטל אדריכלים	נתניה	פייר קניג	28	09-8845452		avishay@grin tal.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מבנים ומוסדות ציבור	מגרשים/ מבנים / חלק ממבנה קיים או חדש שייעודם: בנייני ציבור, בניין ציבורי מיוחד, בנין בעל אופי ציבורי, שטח ציבורי משולב, וכן מבנים ומוסדות ציבור על סוגיהם שהם בבעלות עירונית.
מתחם 1	גבולות המתחם בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית של קריית אונו.
שטחי בניה בנויים (להלן: "שטחי בניה")	השטח המקורה הכולל המותר לבניה במטרים רבועים, כולל שטחים עיקריים, שטחי שירות ושטחים נילוויים וכולל שטחי גזוזטראות בין מקורות (לא כולל מצללות וסככות).
שימושים נלוויים	שימושים נלוויים מסחריים לשימוש באי המבנה הציבורי. כגון: בתי קפה, מסעדות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה.
תכסית	שטח מיתאר המבנה הראשי הבנוי במגרש כולל בליטות ומרפסות אך לא כולל מצללות וסככות. (היטלו האנכי של המבנה, לא כולל מצללות וסככות)

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

1. עריכת תכנית מתאר עירונית מפורטת לכל השטחים למבנים ומוסדות ציבור בעיר אשר תתקן ותחליף תכניות אזוריות ונקודתיות החלות באזורים השונים בעיר. התכנית תאפשר הוצאת היתרי בניה.
2. עדכון וקביעת הוראות ותנאים להקמת מבנים ומוסדות ציבור תוך ניצול אופטימאלי של הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לקו בניין "0" לדרך, שצ"פ ומגרש שכן ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לפי סעיף 62 א.א.(4) לחוק התכנון והבניה
2. תוספת שימושים וזכויות ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בהתאם להוראות תכנית המתאר הכוללנית 508-0643635.
3. הוספת שימוש מסחרי כשימוש נלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 20% מסך השטח הכולל המותר במגרש.
4. קביעת מס' קומות וגובה בניה מכסימליים, קווי בניין הוראות בינוי וקביעת שטחים והוראות בינוי למרתפים בהתאם להוראות תכנית המתאר הכוללנית 508-0643635.
5. תכנית זו חלה על כל המגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לסוגיהם בהתאם למפורט בסעיף 1.9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

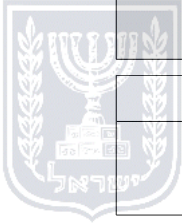
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
ע"פ תכנית מאושרת אחרת	5,374,340	100
סה"כ	5,374,340	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	5,374,398.78	100
סה"כ	5,374,398.78	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	<p>במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור כאמור בסעיף 1.9:</p> <ol style="list-style-type: none"> מבנים ומוסדות ציבור לסוגיהם, לרבות: חינוך, דת, תרבות, קהילה, בריאות ורווחה, ספורט, שירותי חירום, משרדיים עירוניים, משרדי ממשלה, דיור מכליל, דיור בהישג יד, דיור מוגן ומעונות סטודנטים. שימושים משניים: מגרשי ספורט וגני משחקים ומתקני ספורט, שימושים בעלי אופי ציבורי, פיתוח כולל שבילים להולכי רגל ואופניים. מסחר נלווה המשמש את השימושים העיקריים במבנה בהתאם לאמור בהגדרות התכנית. בקומות תת קרקע יותרו חניות המשרתות את השימושים הציבוריים, חניון ציבורי, חדר בקרה ותפעול, חדר שנאים/טרנספורמציה, אחסנה לשימושים העיקריים ושימושים עירוניים כמו מל"ח, מקלטים ציבוריים. יותר עירוב שימושים ציבוריים ושימושים נלווים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה, אופן שילוב ועירוב השימושים מבחינת פיתוח, עיצוב עירוני יוצג לאישור מה"ע כחלק מנספח הפיתוח והעיצוב האדריכלי. תכנית זו אינה מבטלת תכליות ושימושים ו/או אינה פוגעת בזכויות שנקבעו בתוכניות תקפות לרבות הוראות בדבר מספר הקומות המותר לבניה.
4.1.2	
4.1.2.1	<p>מרתפים</p> <ol style="list-style-type: none"> בנוסף לשטח העיקרי תותר הקמת 3 קומות מרתפי חניה ובלבד שלפחות 20% משטח המגרש יישמר לצורך החדרת מי נגר עילי. כמו כן רשאית הועדה המקומית לאשר הוספת קומות למרתפים. תותר הבלטת קומת המרתף בקונטור קומת הקרקע של הבנין, עד לגובה 1.2 ממפלס הקרקע שמסביב למרתף, באישור הועדה המקומית ותוצג כחלק מתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלית. בשטחים מעל מרתפים, בהם הקרקע פנויה מבניו, ישמר עומק בית גידול ממוצע של 1.5 מ'. ובנפח המוגדר בסעיף 2.3 ב' במסמך נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני- מסמך מדיניות מחוז ת"א דצמבר 2015. כמו כן יילקחו בחשבון היבטים נוספים כגון תכנון איטום וניקוז בכל פתרון בית גידול מוצע וכי תחזוקת בתי גידול במצע מנותק הינה אינטנסיבית. תותר כניסה נפרדת למרתפים.
4.1.2.2	<p>קווי בנין</p> <ol style="list-style-type: none"> בשטח למבנים ומוסדות ציבור יותרו קו בנין "0" ל: <ol style="list-style-type: none"> לדרך מקומית שצ"פ / שביל ציבורי מגרש שכן ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. קווי בנין לדרכים ארציות/ בין עירוניות וכד'- בהתאם לתכנית מאושרת/ רוזטה מאושרת. בניה בקו בנין "0" תאושר במסגרת נספח הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי אשר תבחן את התאמת קו הבנין המבוקש לאופי הבינוי הקיים בסביבה ולקווי הבנין הקיימים והמתוכננים לאורך הרחוב.

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>3. קו בנין צדדי ואחורי :</p> <p>א. במקרים בהם המגרש גובל באחד מצדדיו בשביל ציבורי ו/או דרך, ניתן יהיה לבנות בקו בנין 0 מ' ויותר לפתוח פתחים (חלונות ודלתות) לכיוון מגרשים אלו בכפוף לאישור תכנית העיצוב.</p> <p>ב. במקרים בהם המגרש גובל באחד מצדדיו במגרש בייעוד ציבורי ו/או שטח ציבורי פתוח, ניתן יהיה לבנות בקו בנין 0 מ' בכפוף לאישור מה"ע ויותר לפתוח פתחים (חלונות ודלתות) לכיוון מגרשים אלו.</p> <p>4. הוראות אלו יחולו גם לגבי תוספות למבנים קיימים ותוספות בניה במגרשים בנויים.</p>
4.1.2.3	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. גובה מבנים יהיה בהתאם לקבוע בטבלה 5, בכל מקרה גובה המבנה יהיה עד 40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ולא יעלה על 10 קומות.</p> <p>2. על אף האמור בס"ק 1, במגרשים המצויים בסביבה בנויה קיימת, גובה מבנה הציבור לא יעלה על 2 קומות מעל המבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או גובה המבנים כפי שניתן לבנות עפ"י התכניות המאושרות במגרשים הגובלים, הכל לפי הגבוה מביניהם.</p> <p>בקשה לחריגה מעבר ל- 2 קומות מעל הבנוי במגרשים הגובלים תידרש לאישור הועדה המקומית ויידרש פרסום ליידוע הציבור בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>3. במגרשים בסביבת מתחם-1 גובה הבינוי לא יעלה על קרקע 20 מ' מעל פני הקרקע.</p> <p>4. במקרים בהם המגרש מוקף דרכים ו/או שבילים ציבוריים ו/או שצ"פ ו/או שבי"צ, המגרש הגובל לעניין גובה המבנה יהיה המגרש הסחיר הגובל עם אחד מהייעודים הנ"ל.</p> <p>5. במגרשים בהם חלה מגבלת בניה בגין בטיחות טיסה, יקבע גובה המבנה והשימושים בו, בכפוף לאישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>6. בנוסף לאמור בס"ק 1-5, שלעיל, גובה הבניה על הגג עבור מתקנים טכניים, פירי מדרגות, מעליות וכדו', לא יעלה על 5 מ' מפני הגג. עבור פתרונות להסתרת המתקנים על גג המבנה ניתן יהיה לבנות קירות מסתור או מעקות עד לגובה של 3 מ'.</p> <p>7. גובה קומה ייקבע לפי השימוש אשר יבוקש למימוש, בעת הוצאת היתר בניה.</p>
4.1.3	<p>הוראות תכנוניות</p>
4.1.3.1	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. ניתן לבנות מס' מבנים על המגרש בכפוף לסעיף 4.1.1.4</p> <p>2. סך כל השטח הבנוי בתת הקרקע של המגרש לא יעלה על 80% משטח המגרש.</p> <p>3. המבנים יתוכננו ככל הניתן בקו בנין "0" על מנת להימנע מגדרות כלפי הרחוב/ שצ"פ גובלים.</p> <p>4. התכנון המוצע ימנע מקירות תומכים ויציע התמודדות עם פערי מפלסים בין רחובות/ כלפי שצ"פ סמוכים.</p> <p>5. יותרו עד 20% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימושים נלווים כהגדרתם בסעיף 1.9.</p> <p>6. במגרשים למוסדות חינוך יותר שטח מסחרי בהיקף של עד 50 מ"ר במגרשים ששטחם קטן מ-5 ד' ועד 100 מ"ר במגרשים ששטחם מעל 5 ד', המשמשים כקפיטריה באישור אגף החינוך. הקמת השטחים המסחריים לא תפגע בשטח חצר בית הספר. ניתן לתכנן מסחר מלווה רחוב במגרש לצורכי חינוך, עד 20% ובלבד שתבחן הקצאת חצרות, באישור אגף החינוך.</p> <p>7. שימור-</p> <p>א. תכנית זו לא תחול על מבנים שיועדו לשימור בתוכניות תקפות ומאושרות.</p> <p>ב. מבנה שהוגדר לשימור בהחלטת וועדת השימור העירונית/ נכלל ברשימת אתרים לשימור של ועדת השימור.</p>



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>ג. במבנים ומוסדות ציבור בעלי ערך אדריכלי או היסטורי שלא הוכרזו לשימור בתכנית או בוועדת השימור העירונית, הועדה תתיר תוספת בניה מכח תכנית זו, אם שוכנעה שתוספת הבניה לא תפגע בערכים האדריכליים והיסטוריים של המבנה.</p>	
<p>בינוי ו/או פיתוח גדרות:</p> <p>1. תותר הקמת גדר, לרבות במרווחים, שגובהה 2.0 מ' לכל היותר, מפני הקרקע הגבוהים ביותר, הסמוכים לגדר, או בהתאם לתקנות.</p> <p>2. במקרים בהם כתוצאה משימוש הנעשה במבנה יידרש ע"י רשות מוסמכת גובה גדר העולה על הגובה המותר בסעיף 1, יהיה זה בסמכות מה"ע לאשר זאת.</p> <p>3. ביתן השומר יעוצב, ככל הניתן, כחלק אינטגרלי מגדר המבנה.</p> <p>נטיעות:</p> <p>1. בשטח הפנוי של המגרש יינטעו לפחות עץ צל רחב צמרת אחד לכל 50 מ"ר מגרש פנוי מבניה מעל הקרקע, ככל שניתן. תכנית הנטיעות תהווה חלק מנספח הפיתוח והעיצוב האדריכלי ותכלול גם צמחייה קיימת במגרש שתלקח בחשבון במסגרת השיקולים התכנוניים.</p>	4.1.3.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תכנית עיצוב ופיתוח: תנאי להגשת היתר בניה הוא אישור הוועדה המקומית לנספח בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי</p> <p>2. תכנית הפיתוח ועיצוב אדריכלי תוגש בקני"מ 1:200 לכל הפחות ויכלול את כל מרכיבי התכנון הנדרשים לצורך הבנת שילוב המבנה בסביבתו ועמידת התכנון במדיניות התכנון העירונית. בתוכנית העיצוב והפיתוח תוצג אפשרות לשימוש מיטבי בשטח הציבורי לאורך שעות היממה.</p> <p>3. תכולת הנספח תהיה על פי סעיף 6.1 להלן.</p> <p>1.3 תכנית לפיתוח ועיצוב אדריכלי תאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>3. תכסית:</p> <p>תכסית הבניה לא תעלה על 70% משטח המגרש כולל בליטות וגזוזטראות אך לא כולל מצללות (פרגולות) וסככות.</p> <p>4. מילוי קרקע:</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לאשר מילוי קרקע באופן חלקי או מלא עד גבולות המגרש אם שוכנעה שזוהי חלופת התכנון האופטימאלית למגרש.</p> <p>5. מצללה (פרגולה) וסככה:</p> <p>5.1 תותר הקמת מצללות (פרגולות) וסככות של קבע וכל קירוי אחר בשטח של עד חצי מהשטח הלא מקורה בשטח המגרש הפנוי ועד גבולות המגרש. במוסדות ומבני חינוך תותר הצללה עד 60% מהשטח הלא מקורה בשטח המגרש הפנוי.</p> <p>5.2 בכל אחד מהמפלסים העליונים תותר הצללה עד 60% משטח הגג הפתוח.</p> <p>5.3 שטחי הקירוי הנ"ל הינם בנוסף לתכסית ולשטחי הבניה המפורטים בסעיפים הקודמים של תכנית זו.</p> <p>5.4 הקמת מצללות, פרגולות יהיו חלק מנספח הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי שיהווה שלב מקדים להיתר הבניה. פרגולות עד קו "0".</p> <p>5.5 הקירוי יותאם מבחינה עיצובית למבנה ולסביבה.</p> <p>7. חדר טרנספורמציה:</p> <p>7.1 תותר הקמת טרנספורמטור כמבנה נפרד בתת הקרקע, הכל בכפוף לאישור הוועדה המקומית. במידה וקיים ו/או מתוכנן במגרש מרתף יש לשלב את הטרנספורמטור במרתף.</p>	4.1.3.3

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>7.2 ניתן יהיה להקים טרנספורמטור בקווי בנין 0 מ'.</p> <p>7.3 שטח מבנה הטרנספורמטור יהיה בנוסף לשטחי הבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת או לשטחי הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>7.4 תנאי להוצאת היתר בניה לטרנספורמטור יהיה קבלת אישור יועצי איכות הסביבה של הועדה המקומית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי														
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	4 (3)	20	70	(2) 240			(1) 275	1	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	10	40	70	(2) 240			(5) 500		מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

בשימושי דיור לסוגיו, תותר תוספת זכויות למרפסות בהתאם לתקנות התכנון והבניה חישוב שטחים ואחוזי בניה בהיתרים, תשנ"ב - 1992. יותרו מרפסות לעבר קו רחוב או שטח ביעוד ציבורי ובלבד שלא תהיה בכך הפרעה למימוש הבניה במגרש הציבורי הסמוך, בהתאם להוראות החלות עליו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) במתחם-1 לפי תוכנית המתאר, זכויות הבניה הכוללות יהיו עד 275% משטח המגרש וגובה המבנה לא יעלה על 20 מ'. ככל שתבוקש תוספת זכויות/ קומות יידרש פרסום ליידוע הציבור.
- (2) תשמר תכסית קרקע פנויה של 20% לפחות.
- (3) ק+3.
- (4) קו בנין "0" למרתפים ולמגרש סמוך ביעוד: דרך, שצ"פ, שביל ציבורי, מגרש שכן ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. קוי בנין כלפי מגרשים פרטיים גובלים יהיו עפ"י התכנית התקפה.
- (5) סה"כ זכויות הבניה המותרות במגרש.

6. הוראות נוספות**6.1****6.1.1 בניה ירוקה**

הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה 2020 תשפ"א, ולמדיניות העירונית כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובנייה לעת הוצאת היתר בניה. מיתון רוחות גיבוש מענה מקומי באזורים בהם צפויה הגברת רוחות. תכנון אמצעים למיתון רוחות.

6.1.2 שמירה על עצים בוגרים

טרם הגשת היתר בניה, תסומן ע"ג תכנית מדידה הצמחיה הקיימת במגרש, אשר תילקח בחשבון במסגרת השיקולים התכנוניים האחרים. המבנה יתוכנן על רקע האמור לעיל ובהתאם לחו"ד פקיד היערות בנושא זה. יש לקבל אישור פקיד היערות בגין שמירת עצים בוגרים הקיימים במגרש.

6.2 הוראות תכנוניות**6.2.1 איכות הסביבה**

1. תנאי להיתר במקרה של תוספת בניה במגרש בנוי ששטחו אינו עולה על 3 דונם, יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי אשר תציג השתלבות תוספת הבינוי החדש במגרש ביחס של קיים מול מוצע בהתאם למפורט להלן:

א. תמהיל השימושים במגרש.

ב. נפח והעמדת המבנה ביחס לקיים, השתלבות התוספת במגרש, תוך התייחסות לקשרים בתוך המגרש, למרקם הסובב.

ג. חומרים והתאמתם לחומרי גמר קיימים (במגרשים בנויים).

ד. הצגת תכנון חניה (כולל חניית אופניים), כניסות ויציאות לרכב ממונע כולל נושא פריקה וטעינה, הורדת והעלאת נוסעים, פינוי אשפה, רחבת כיבוי אש ככל שנדרש.

ה. תכנית הבינוי תתייחס גם לאופי הבינוי הקיים בסביבה.

ו. תכנית בינוי במבני חינוך תתייחס גם לאופן פריסת השטחים הפתוחים לרווחת משתמשי המבנה.

2. תנאי להגשת בקשה למתן היתר בנייה במקרה של בניה חדשה במגרש פנוי ו/ או תוספת בניה במגרש בנוי ששטחו עולה על 3 דונם, יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי למגרש כולו. התכנית תכלול בנוסף לאמור בס"ק 1, התייחסות לנושאים שלהלן:

א. העמדת המבנה במגרש (התכנית תציג מיצוי זכויות אופטימלי כולל מבנים עתידיים).

ב. שלביות בניה. ניתן להגדיר תאי שטח לצורך הגדרת שלביות הפיתוח.

ג. תכנון תנועה וחניה כולל נושא של פריקה וטעינה ופינוי אשפה, הורדת והעלאת נוסעים, רחבת כיבוי אש.

ד. פיתוח שטח כולל נטיעות והצללות.

ה. תכנית גגות לרבות פירוט מתקנים טכניים וגינון, ייצור חשמל מאנרגיית השמש וכושר השחייה של מי נגר.

ו. הנחיות ואמצעים למניעה וצמצום מפגעי רעש.

ז. כל נושא נוסף שיידרש ע"י אגף הנדסה.

3. תנאי להיתר בניה לחדר טרנספורמציה יהיה אישור יועצי איכות הסביבה של הוועדה

6.2	הוראות תכנוניות
	<p>המקומית. חדר טרנספורמציה יתוכנן ככל הניתן בתת הקרקע וכחלק מהמבנה.</p> <p>4. ככל שתוגש בקשה בתחום חלקה שעליה חלים מגבלות בניה לעניין תשתיות יעשה תאום מול הגורמים הרלוונטיים כתנאי להיתר בניה.</p> <p>6. עמידה בהנחיות הוועדה המקומית לנושא תכנון ובנייה ירוקה ובת קיימא לעת הוצאת היתר בניה בהתאם לאמור בסעיף 6.4.</p> <p>7. הוועדה המקומית תהייה רשאית לקבוע כי תנאי למתן היתר בניה למבנה חדש או לתוספות בניה במגרש בו קיים מבני ציבור נוספים, יהיה שיפוץ מלא או חלקי של המבנה הקיים.</p> <p>8. תנאים למתן היתר בניה למימוש שימוש ושטחי בניה למסחר במגרש לצורכי ציבור:</p> <p>8.1 זכויות הבניה למסחר לא יעלו על 20% מזכויות הבניה עבור השימושים הציבוריים.</p> <p>8.3 במקרה של מימוש חלקי של שטחי הציבור שטרם נבנו במגרש בעת אישור תכנית זו, ניתן יהיה לאשר מימוש חלקי של שטחי מסחר ביחס ישיר להיקף שטחי הציבור אשר יהיו מבוקשים למימוש.</p> <p>8.4 בנוסף לאמור לעיל, היקף שטחי המסחר ייקבע במסגרת הבחינה התכנונית אשר נעשית בתכנית העיצוב והפיתוח ותובא לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקה תנועתית לרבות כניסות ויציאות לאישור מחלקת תנועה.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור יועץ לאיכות הסביבה לרבות בניה ירוקה מטעם הוועדה.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פקיד היערות במידה וקיימים עצים בוגרים בחלקה.</p>
6.2.2	חניה
	<p>1. תקן החניה יקבע בעת הוצאת היתר בניה עפ"י השימושים ושטחי הבניה בחלקה.</p> <p>2. במגרש ששטחו עולה על 2 דונם, תתאפשר בניית חניה ציבורית תת קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש הציבורי.</p> <p>3. בהתאם לסעיף 7 בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג 1983-, לא תידרש הקצאת מקומות חניה עבור גני ילדים.</p> <p>4. מענה לנושא פריקה וטעינה יינתן בתחום המגרש ככל הניתן, בהתאם לשיקול הוועדה המקומית במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח כאמור בסעיף 6.1.1.</p>
6.2.3	ניהול מי נגר
	<p>1. תכנית החלה על מגרש בשטח של 5 דונם ומעלה תכלול נספח ניהול נגר עילי על פי הנחיות התמא. מסקנות הנספח יוטמעו בנספח הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי.</p> <p>2. תכנית החלה על מגרש הקטן מ 5 דונם תכלול אמצעים להשהיה וחלחול מי נגר בנספח הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי.</p> <p>3. בכל מגרש יש להותיר 20% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, ככל שניתן, במגמה לאפשר השהייה של מי הנגר העילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. שטח זה יהיה נמוך מסביבתו וישמש לנטיעות עצי צל רחבי צמרת. השטח ימוקם, ככל הניתן, בצמוד לגבול המגרש עם דרך, שצ"פ או מגרש שכן ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>4. גגות המבנים יהיו זרימת מי נגר באמצעות התקנת גג ירוק או גג כחול על כל שטח הגג הפנוי</p>

6.2

הוראות תכנוניות

ממתקנים הנדסיים. צינורות מי גשם (צמ"ג) יופנו ישירות (ללא זרימה עילית) לחלול בבורות לחלול שימוקמו בשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית.

6.2.4

בינוי ו/או פיתוח

1. אשפה :

א. תנאי להיתר בניה הינו הצגת פתרון לאיסוף ופינוי פסולת בהפרדה לזרמיסוקבלת אישור אגף שפ"ע.

ב. פתרונות אשפה יוסדרו בתוך מעטפת המבנה.

ג. במקרים בהם יוכח כי לא ניתן לספק פתרון מעין זה, ניתן יהיה לשלב את חדר האשפה בגדר, בתנאי שיהווה חלק אינטגרלי מעיצוב הגדר בקו בנין 0 מ'.

בכל מקרה, פתרונות האשפה יהיו סגורים ומקורים.

במקרים בהם לא ניתן להסדיר פתרון אשפה ע"פ סעיפים א-ג יהיה בסמכות הוועדה המקומית, לאחר הצגת חלופות תכנוניות, לאשר פתרון והסדרת אשפה חלופיים.

ד. במגרשים גדולים בהם נבנה מרתף, יש להסדיר פתרון פינוי אשפה תת קרקעי, במידה ויתאפשר בתכנון ופיתוח המגרש.

2. פסולת בנין ועודפי עפר -

א. תנאי לתחילת עבודות הינה הגשת תכנית לניהול אתר כולל אופן אצירת ביניים וטיפול בפסולת אשר צפויה להיווצר באתר.

ב. פסולת תפונה באחריות בעל ההיתר לאתר פסולת מוסדר ומאושר ע"י המשרד להגני"ס.

ג. פסולת בניין שניתנת למחזור תופרד ותמויין, תוך הקצאת שטח ייעודי לאצירת הפסולת וביצוע פעולות אלו.

ד. תנאי תחילת עבודות בניה הינו הצגת טופס הערכת אומדן כמויות פסולת בניין, חוזה התקשרות עם אתר פסולת מוסדר התואם את הצהרת המהנדס לאומדן הכמויות.

ה. במידה ונפח חומרי חפירה ומילוי יהיו גדולים מ-100,000 מ"ק יצורפו למסמכי התכנית נספח לטיפול בעודפי חפירה וכן הצגת אישור התקשרות בין מגיש בקשה לאתר הקליטה.

3. זיהום אוויר :

3.1 חניונים תת קרקעיים :

א. חניונים תת קרקעיים יכללו גלאי CO ויאוררו באופן מאולץ

ב. פתחי הפליטה ימוקמו ככל הניתן בשטחי הפיתוח ולא יופנו לכיוון שצ"פ או שבילי הולכי רגל ציבוריים.

ג. פתחי הפליטה ימוקמו במרחק של 10 מטר לפחות מפתחים בבניין (חלונות, דלתות, מרפסות, פתחי אוויר צח) ו-5 מטר משבילים.

ד. במידה ותנאי המגרש לא מאפשרים עמידה בדרישה הנ"ל, תיבחן הפחתת המרחקים בכפוף לטיפול בפליטות, מיסוך צמחייה, כיוון פתחי הפליטה והגבהת פתחי הפליטה מעל הקרקע, באופן שלא יגרום למפגעי זיהום אוויר.

ה. נקודות הפליטה יסומנו על גבי תכנית ההגשה בציון מרחק מנקודות רגישות.

3.2 שטחי מסחר ומסעדות :

א. פליטות אוויר ממטבחים יופנו למתקני טיהור שימוקמו בתוך המבנה ויעמדו בתקני הסינון.

ב. ארובות מתקני הטיהור ימוקמו בגג העליון של הבניין, לפחות 2 מטר מעל הנקודה הגבוהה בגג ומעל הבניין הגבוה ביותר ברדיוס 50 מטר.

6.2

הוראות תכנוניות

ג. ארובת הפליטה תורחק, ככל הניתן, (ולפחות 5 מטר) מחלונות, מרפסות, דלתות ופתחי כניסת אוויר צח
 גרטור חירום יופעל בשעת הפסקת חשמל בלבד באמצעי אנרגיה מתקדמת באישור יועצי הסביבה של הועדה.

שפכים :

למערכת הביוב העירונית יוזרמו שפכים באיכות שפכים ביתיים בלבד.

תנאי להיתר בניה הצגת תכנית ביוב הכוללת אלמנטים לטיפול נדרש לאישור תאגיד מי אונגומונה הדפסה 21 תכנון זמין מונה הדפסה 21
 בעבור שימושים מסחריים יבוצע טיפול מקדים בתחום המבנה כולל הפרדת שמנים למטבחים. במסחר בו יש פוטנציאל לייצור שפכים מתהליכי ייצור, שטיפות וניקיונות, יופרדו זרמי הסניטציה מזרמי המסחר/תהליך.

מניעת מטרדים סביבתיים :

תנאי להיתר בניה הינו הגשת תכנית ניהול אתר, אשר תכלול אמצעים לצמצום מפגעים סביבתיים, לאישור הרשות.

3.3 גרטור חירום :

פליטות מאגוזי גרטורי חירום יופנו לגג העליון של הבניין, לפחות 2 מטר מעל הנקודה הגבוהה בגג ומעל הבניין הגבוה ביותר ברדיוס 50 מטר.
 ארובת הפליטה תורחק, ככל הניתן, (ולפחות 5 מטר) מחלונות, מרפסות, דלתות ופתחי כניסת אוויר צח.

גרטור חירום יופעל בשעת הפסקת חשמל בלבד באמצעי אנרגיה מתקדמת באישור יועצי הסביבה של הועדה.

6.2.5

גובה מבנים בגין בטיחות טיסה

הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 - נמל תעופה בן גוריון :

א. על תחום התוכנית חלות הגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתנו היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.

ב. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מתקני עזר לבניה בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע מהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה.

ג. יש לידע את מבקש היתר הבניה מתוקף תוכנית זו ואת הגורם המבצע לגבי הגבלות הגובה החלות על מתקני העזר לבניה בתחום התוכנית.

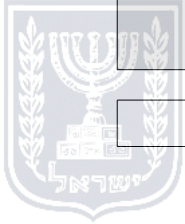
ד. תנאי להיתר בניה למבנים שגובהם משיק לגובה הגבלות הבניה הקבוע תמ"א 2/4 הינו תיאום עם רת"א לצורך עמידה בדרישות לסימון לילה הנדרש לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס 5139.

ה. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) שגובהם משיק לגובה הגבלות הבניה הקבוע בתמ"א 2/4 הינו אישור רשות התעופה האזרחית לגובה המתקנים ומתן הנחיות לסימון יום ולילה הנדרש לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס 5139.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21